

特定紛争案件／七年度第二号のあらまし

買換え取引の買い物件の不具合等をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成三年、自宅を買い換えることとし、業者丙に媒介を依頼して、買い物件については、売主業者乙より、同年十二月二十二日、未完成の土地付建物を代金八、二六〇万円で購入し、売り物件（自宅）についても同日丙の媒介で、Aに代金五、一三〇万円で売却した。

本件契約に至る経過は、次のとおりである。甲は、当初自宅の売却を媒介価格五、八〇〇万円丙に依頼し、いったん十一月二十五日買い物件について本件物件と同一団地のN号棟を八、六〇〇万円で買う契約をした。甲は、その直後消費者センターのアドバイスで丙に下取りの確約を求めた。丙は渋っていたが、乙と協議して、買い物件のN号棟を乙が八、二六〇万円に値下げすることとし、丙は売り物件を最低五、〇〇〇万円で下取りすることとし、十二月一日契約が変更された。その後甲

は、N号棟の日当たりが悪いと主張して、C号棟（本件物件）に変更することとし、仕様についてグレードアップする注文をつけて、十二月二十二日甲は、買い物件について乙と八、二六〇万円で、また、売り物件についてAと五、一三〇万円で契約し、調印した。なお、買い物件の紹介には、バブルの崩壊前の価格表（N号棟一億一、五〇〇万円等）も示された。

甲は、平成四年四月三十日買い物件の引渡しを受けたが、入居することなく、Bに家賃二二万円で賃貸した。Bは室内で犬を飼い、また、子供が暴れたりして、家屋を傷つけたので、甲は、Bに対して補修費の請求をしたが、Bは支払わなかった。平成六年五月Bは退去した。Bの退去後、乙は、甲の要求に応じて必要な手直しをし、甲は、七月同物件に入居した。

その後甲は、乙に対して、物件に瑕疵があり、また、契約の際、グレードアップする注

文をつけていたのに守られていないとして、不具合箇所の完全修復と損害賠償を求めた。また、丙に対しては、自宅の売却について五、八〇〇万円で売るといつていたのに、五、一三〇万円と安く売られ、買い物件についても約束が違うとして支払済の両物件の媒介手数料（四二六万円）の倍返しを求めた。

これに対して、乙は、不具合は修復するが、損害賠償はできないと主張し、丙は、売却価格については、甲が了承して押印したものであり、買い物件の甲の要望は乙に伝えてあるとして、買いの手数料の半額（一三〇万円）しか応じられないと主張したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、行政一名、建築一名）により五回の調整を行った。甲は、丙に対して、①自宅の売却について当初五、八〇〇万円と言っていたのに、五、一三〇万円で安く売られ、②また、買い物件についてバブル期の価格を付して有利な条件だと誤信させ、③媒介業者として誠意がないとして、④支払済の媒介手数料（四二六万円）の倍返しの請求を主張した。また、乙に対しては、①グレードアップする約束なのにグレードアップし

ていない、②天井、壁に染みがあり欠陥住宅である、③価格表で騙されたとして、④物件買取りか、補修の他に損害賠償の請求をした。これに対して、丙は、①売り物件の自宅の売却は、本件売買契約締結の経緯のとおり、買い物件の対象価格の決定等と連動して、甲も納得して押印したものであること、②価格表は新しいものがなかったからだが、値下げ価格で説明したこと、③契約の締結にあたっては、売り物件については甲の要求に応じて下取条項を入れ、買い物件については乙との違約にならないよう誠意をもって応対したこと、④従って、買いの手数料の半額（一三〇万円）なら応じるが、それ以上は応じられない、と主張した。一方、乙は、①グレードアップについては、具体的な要求がなく、約束とはなっていないが、売主としては網戸等若干のグレードアップをしたこと、②補修すべきところがあれば補修するが、本件物件は引渡し後二年賃貸に出しており、賃借人が傷つけたものがあり、そもそも賃借人とのこじれが発端となったものであること、③本件売買価格は金利負担軽減等のため赤字覚悟で資金化を図ることとしたものであること、④従って、買取りは理由がなく補修には応じるが、損害賠償には応じられないこと、等を主張し

た。

委員より、甲に対して、①買い物件について、買取りの請求をするには、その根拠に乏しいこと、②また、グレードアップの約束は具体的になされていないこと、不具合のチェック等は本来引渡しを受けた時点ですべきこと、③売りの物件については、甲が売りたくなければ拒否することができたのに契約書に押印しているのであるから、安い価格で契約を締結させられたとする主張には難しい点があること等を指摘した。一方、丙に対しては、買い物件の説明の際、古い価格表を示して説明したことは、甲に誤信を与える結果となったことを指摘し、乙に対しては、不具合の解決については、補修に代えて金銭により後に問題を残さずに解決することが考えられないかと助言した。

その上で、委員より、丙は買いの手数料の全額（二六〇万円）を返還し、乙は、不具合について金銭面で解決することを提案した。丙は了解したが、乙は補修での対応を固執した。また、甲は丙に対して、両契約の媒介手数料（四二六万円）の倍返しを要求を取り下げず、また、乙に対しては、補修の他損害賠償の要求をあくまで主張し、両者決裂もやむを得ないと、全く妥協の余地が見られな

ったので、やむを得ず、関係者すべての同意の下に、本案件は不調とし、打ち切りとした。

